

# **K/S Habro-Edinburgh, International**

Bredgade 34 A  
1260 København K

## **Årsrapport for 2018**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 30716108

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. marts 2019

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Habro-Edinburgh, International.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2019

I bestyrelsen:

---

Mikael Øpstun Skov (formand)

---

Arne Gillin

---

Ole Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Edinburgh, International

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh, International for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og note for såvel koncern som moderselskab. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. marts 2019

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-Edinburgh, International Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30716108 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-50
<b>Bestyrelse</b>	Mikael Øpstun Skov (formand) Arne Gillin Ole Nielsen
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-50 Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR-nr.: 32895468
<b>Tilknyt. selskaber</b>	Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-54  alle 100% ejet og med hjemsted i København

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 31-35 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2018

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.215.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.878.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.334.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 177.464.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Edinburgh, International for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-Edinburgh, International og virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Datterselskabernes regnskaber er udarbejdet efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i moderselskabet. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold.

Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer samt mellemværender elimineres.

Moderselskabets og dattervirksomhedernes kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige værdi.

Nyerhvervede og afhændede koncernvirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for ejerperioden. Sammenligningstallene korrigeres ikke for frasolgte eller nyhvervede virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

#### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse svarende forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud, korrigeret for koncerninterne avancer.

#### Skat

Idet K/S Habro-Edinburgh, International og Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab (datterkommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-54, som er 100% ejet af K/S Habro-Edinburgh, International.

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018**

	Note	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
Lejeindtægter	1	20.620.504	20.745.939	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>20.620.504</b>	<b>20.745.939</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	2	-549.864	-561.355	-42.294	-54.687
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>20.070.640</b>	<b>20.184.584</b>	<b>-42.294</b>	<b>-54.687</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	1.007.481	20.898.933
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>20.070.640</b>	<b>20.184.584</b>	<b>965.187</b>	<b>20.844.246</b>
Finansielle indtægter	4	3.036.861	2.992.589	3.767.118	3.929.865
Finansielle omkostninger	5	-17.892.062	-17.606.375	-2.398.009	-1.977.794
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>5.215.439</b>	<b>5.570.798</b>	<b>2.334.296</b>	<b>22.796.317</b>
Værdireguleringer	6	-2.878.173	17.228.357	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>2.337.266</b>	<b>22.799.155</b>	<b>2.334.296</b>	<b>22.796.317</b>
Skat af årets resultat		-2.970	-2.838	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2.334.296</b>	<b>22.796.317</b>	<b>2.334.296</b>	<b>22.796.317</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		2.334.296	22.796.317	2.334.296	22.796.317
		<b>2.334.296</b>	<b>22.796.317</b>	<b>2.334.296</b>	<b>22.796.317</b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

	Note	Koncern 31.12.2018 dkk	Koncern 31.12.2017 dkk	Moder 31.12.2018 dkk	Moder 31.12.2017 dkk
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendom	7	420.443.669	426.507.443	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>420.443.669</b>	<b>426.507.443</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	153.560.608	109.803.127
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153.560.608</b>	<b>109.803.127</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>420.443.669</b>	<b>426.507.443</b>	<b>153.560.608</b>	<b>109.803.127</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	78.369.897	77.603.999	78.369.897	77.603.999
Udlån, Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	0	42.793.052
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	2.972.248	3.961.496
Andre tilgodehavender	10	44.557	23.799	0	600.315
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>78.414.454</b>	<b>77.627.798</b>	<b>81.342.145</b>	<b>124.958.862</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.169.549</b>	<b>7.143.155</b>	<b>1.117.903</b>	<b>511.153</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>85.584.003</b>	<b>84.770.953</b>	<b>82.460.048</b>	<b>125.470.015</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>506.027.672</b>	<b>511.278.396</b>	<b>236.020.656</b>	<b>235.273.142</b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****PASSIVER**

		Koncern 31.12.2018	Koncern 31.12.2017	Moder 31.12.2018	Moder 31.12.2017
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Egenkapital</b>					
Indskudskapitalen udgør kr. 263.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført resultat	11	12.464.258	10.129.962	12.464.258	10.129.962
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>177.464.258</b>	<b>175.129.962</b>	<b>177.464.258</b>	<b>175.129.962</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	260.218.193	266.214.078	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	54.535.000	0	54.535.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>314.753.193</b>	<b>266.214.078</b>	<b>54.535.000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	2.211.046	2.118.261	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	3.000.000	59.035.000	3.000.000	59.035.000
Anden gæld	14	5.343.680	5.478.648	1.021.398	1.108.180
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		3.255.495	3.302.447	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.810.221</b>	<b>69.934.356</b>	<b>4.021.398</b>	<b>60.143.180</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>328.563.414</b>	<b>336.148.434</b>	<b>58.556.398</b>	<b>60.143.180</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>506.027.672</b>	<b>511.278.396</b>	<b>236.020.656</b>	<b>235.273.142</b>
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

**NOTER**

	<b>Koncern 2018 dkk</b>	<b>Koncern 2017 dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>20.620.504</b>	<b>20.745.939</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Apex Hotels Limited.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 2.442.791 p.a. Lejemålet løber indtil september 2041. Lejer og udlejer har en gensidig ret til at forlænge lejemålet med 15 år, hvorved lejemålet vil løbe til september 2056.

	<b>Koncern 2018 dkk</b>	<b>Koncern 2017 dkk</b>	<b>Moder 2018 dkk</b>	<b>Moder 2017 dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	193.661	202.363	15.874	28.062
Ejendomsadministrationshonorar	205.110	207.227	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	81.492	82.658	0	0
Revision, DK	31.375	30.563	11.875	11.563
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	13.890	14.004	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121	2.318	2.121
Diverse omkostninger	13.174	13.575	5.883	6.597
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>549.864</b>	<b>561.355</b>	<b>42.294</b>	<b>54.687</b>

## NOTER

			<b>Moder 2018 dkk</b>	<b>Moder 2017 dkk</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum, primo			69.375.000	69.375.000
Årets tilgang			42.750.000	0
Anskaffelsessum, ultimo			112.125.000	69.375.000
Op-/nedskrivninger, primo			40.428.127	19.529.194
Årets resultat			1.010.451	20.901.771
Skat af årets resultat			-2.970	-2.838
Op-/nedskrivninger, ultimo			41.435.608	40.428.127
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>			<b>153.560.608</b>	<b>109.803.127</b>
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab			112.000.000	153.341.087
ApS Habro Komplementar-54			125.000	219.521
I alt			112.125.000	153.560.608
	<b>Koncern 2018 dkk</b>	<b>Koncern 2017 dkk</b>	<b>Moder 2018 dkk</b>	<b>Moder 2017 dkk</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renter, kreditinstitutter	3.272	478	0	0
Renter, udlån, Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	1.327.644	1.347.190
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	50.041	137.540
Renter, investorer	2.389.433	2.445.135	2.389.433	2.445.135
Kursgevinst, valuta	644.156	546.976	0	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.036.861</b>	<b>2.992.589</b>	<b>3.767.118</b>	<b>3.929.865</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	15.500.061	15.628.489	0	0
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	1.787.677	1.904.410	1.787.677	1.904.410
Renter, komplementarselskab	13.883	13.219	13.883	13.219
Renter, kreditinstitutter	4	0	0	0
Renter, restskattetillæg	87	92	0	0
Låneomkostninger, HSH Nordbank	0	60.000	0	60.000
Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S	590.350	0	590.350	0
Kurstab, valuta	0	165	6.099	165
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>17.892.062</b>	<b>17.606.375</b>	<b>2.398.009</b>	<b>1.977.794</b>

## NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
<b>6 Værdireguleringer</b>				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	23.228.906		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-6.063.774	-14.841.759		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	3.185.601	8.841.210		
	<b>-2.878.173</b>	<b>17.228.357</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>				
Anskaffelsessum	404.426.131	404.426.131		
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737		
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455		
	<b>452.021.323</b>	<b>452.021.323</b>		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-25.513.880	-33.901.027		
Årets regulering, afkastrelateret	0	23.228.906		
Årets regulering, kursrelateret	-6.063.774	-14.841.759		
	<b>-31.577.654</b>	<b>-25.513.880</b>		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-31.577.654	-25.513.880		
	<b>420.443.669</b>	<b>426.507.443</b>		
Dagsværdi, ultimo, GBP	50.827.944	50.827.944		

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	2.442.791	2.442.791
Afkastkrav	4,50%	4,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	398.315.055	404.059.683
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	445.175.650	451.596.116

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>				
Indskudskapital, kontant andel	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført til udlån, kommanditister	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550
Indbetalt, ultimo	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950
Realiseret tab på investorindskud	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9 Udlån, kommanditister</b>				
Udlån, kommanditister	122.154.550	122.154.550	122.154.550	122.154.550
Renter udlån, kommanditister	14.076.241	11.686.807	14.076.241	11.686.807
Indbetalt, ultimo	-31.792.801	-30.169.265	-31.792.801	-30.169.265
Realiseret tab på investorindskud	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843
Forudbetalt investor	43.750	43.750	43.750	43.750
<b>Tilgodehavender, ultimo</b>	<b>78.369.897</b>	<b>77.603.999</b>	<b>78.369.897</b>	<b>77.603.999</b>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 78.370 vedrører t.dkk 122 ydelsen pr. 31. december 2018, som først forfalder primo 2019. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Af udlån til kommanditister forfalder t.dkk 78.249 efter 1 år.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 26.174 (2017 t.dkk 25.831). Der er i året tilskrevet t.dkk 797 i renter, til dækning heraf er indbetalt t.dkk 454.

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
<b>10 Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende renter	0	0	0	600.315
Tilgodehavende moms, DK	22.223	21.787	0	0
Andre tilgodehavender	22.334	2.012	0	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>44.557</b>	<b>23.799</b>	<b>0</b>	<b>600.315</b>

## NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
<b>11 Egenkapital</b>				
Indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 1.225.000, primo	245.000.000	245.000.000	245.000.000	245.000.000
Ændring i året	18.000.000	0	18.000.000	0
200 kommanditanparter á kr. 1.315.000, ultimo	263.000.000	245.000.000	263.000.000	245.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 825.000, ultimo	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom.	98.000.000	80.000.000	98.000.000	80.000.000
Pr. anpart	490.000	400.000	490.000	400.000
<b>Overført resultat</b>				
Overført resultat, primo	10.129.962	-12.666.355	10.129.962	-12.666.355
Overført af årets resultat	2.334.296	22.796.317	2.334.296	22.796.317
Overført resultat, ultimo	12.464.258	10.129.962	12.464.258	10.129.962
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>177.464.258</b>	<b>175.129.962</b>	<b>177.464.258</b>	<b>175.129.962</b>

## NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
<b>12 Prioritetsgæld, Canada Life</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	341.523.805	344.241.304		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	31.725.388	31.977.827		
Kursregulering, primo	-75.908.965	-67.067.755		
Årets kursregulering	-3.185.601	-8.841.210		
Kursregulering, ultimo	-79.094.566	-75.908.965		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>262.429.239</b>	<b>268.332.339</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	249.142.439	253.881.006		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	11.075.754	12.333.072		
Langfristet del i alt	260.218.193	266.214.078		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.211.046	2.118.261		

Lånets løbetid er til 15. oktober 2032, og renten er fast 5,76% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
<b>13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	41.035.000	0	41.035.000	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.500.000	0	13.500.000	0
Langfristet del i alt	54.535.000	0	54.535.000	0
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.000.000	59.035.000	3.000.000	59.035.000

## NOTER

	Koncern 2018 dkk	Koncern 2017 dkk	Moder 2018 dkk	Moder 2017 dkk
<b>14 Anden gæld</b>				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-50	227.479	216.590	227.479	216.590
Skyldige renter	3.926.309	4.096.073	735.169	833.152
Skyldig moms, UK	984.933	1.080.692	0	0
Skyldig selskabsskat	2.970	2.838	0	0
Skyldige omkostninger	158.239	38.705	15.000	14.688
Forudbetalt investor	43.750	43.750	43.750	43.750
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>5.343.680</b>	<b>5.478.648</b>	<b>1.021.398</b>	<b>1.108.180</b>

**15 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 420.444.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.114.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

For datterselskabets mellemregning med moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 29.